

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 016782/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně pozemků parc.č. 75/6 a 1432,
které jsou vedené na LV č. 10001
v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty
okrese Ústí nad Orlicí

Znalec: Ing. Alexandr Mikuláš



Zadavatel: Město Ústí nad Orlicí, RČ/IČO: 00279676
Sychrova 16
562 241 Ústí nad Orlicí

Počet stran: 10 a 7 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 10.4.2023

Vyhotoveno: V Dlouhé Třebové 28.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Podle objednávky č. 7/2023-MPO/jk ze dne 4.4.2023 zadání a dalších informací paní Bc. Jany Konečné je úkolem znalce zpracování znaleckého posudku:

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 75/6 a 1432, které jsou vedené na LV č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.



1.2. Účel znaleckého posudku

Prodej pozemku z vlastnictví Města Ústí nad Orlicí.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem byl formulován požadavek na zpracování ocenění, jiné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru posudku nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 10.4.2023 znalcem osobně za přítomnosti pana  N. 
Podmínky: jasno, teplota 15° C.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Výběr zdrojů dat pro určení obvyklé ceny pozemků je dán možností jejich dostupností.

V daném případě pro určení obvyklé ceny používám metodu porovnávací, která je pro ocenění pozemků obecně nejvhodnější.

Porovnávací metoda analyzuje ceny, které byly v posledním období sjednány za porovnatelné typy majetku.

Porovnatelnost oceňovaného a porovnávaných majetků je zásadní pro výběr zdrojů dat.

Pozemky jsou v daném místě a čase (lokality Hylváty) obchodovány. Jejich cena na trhu je známa.

Z případů skutečně realizovaných prodejů pozemků jsem vybral ty, které v daném místě a čase byly nejvíce srovnatelné s předmětem ocenění z pohledu jejich posuzovaných charakteristik (poloha v rámci sídla, velikost, tvar, vybavenost sítěmi technické infrastruktury v místě, zařazení pozemků v platném územním plánu)

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Předané zadavatelem:

- vpředu uvedené zadání a objednávka
- další informace a údaje sdělené zadavatelem posudku
- technická mapa lokality

Opatřené znalcem:

- další informace od MěÚ Ústí nad Orlicí (stavební úřad, odbor majetku, odbor ŽP)
- informace o cenách realizovaných prodejů srovnatelných pozemků získané z kupních smluv dálkovým přístupem do sbírky listin Katastrálního úřadu, KP Ústí nad Orlicí pro k.ú. Města Ústí nad Orlicí
- analýza trhu se srovnatelnými nemovitostmi v širším regionu
- skutečnosti zjištěné na místě

Použitá literatura:

- Odhad hodnoty nemovitostí - Ing. Zbyněk Zazvonil, EKOPRESS 2012, ISBN 978-80-86929-88-0
- Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy, Petr Ort, LEGES 2014, ISBN 978-80-87212-77-9
- Analýza realitního trhu, Petr Ort, LEGES 2019, IBSN 978-80-7502-364-3

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data o cenách porovnávaných pozemků jsem opatřil přímo z kupních smluv, jejich věrohodnost považuji za prokázanou.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice a pojmy:

Zákon č. 151/1997 Sb. v platném znění definuje obvyklou cenu v § 2:

§ 2 Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Způsob určení obvyklé ceny je stanovený vyhláškou č. 441/2013 Sb. v platném znění v § 1a:

§ 1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny,

*určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů
oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně
zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.*

Použitý způsob ocenění:

Cenu obvyklou určuji metodou nepřímého cenového porovnání z cen realizovaných úplatných převodů porovnatelného majetku v daném místě a čase.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění jsem v dostupných výše uvedených zdrojích dat vyhledal informace o skutečně realizovaných prodejkách srovnatelných pozemků. V lokalitě města Ústí nad Orlicí se pozemky obecně obchodují. Dálkovým přístupem ze sbírky listin Katastru nemovitostí jsem opatřil kopie kupních smluv k úplatným převodům pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Z množství vyhledaných realizovaných případů prodeje jsem pro provedené analýze pro vlastní určení ceny porovnáním vybral 4 z nich, které podle názoru znalce nejvíce splňují výše uvedené atributy porovnatelnosti.

Data potřebná pro určení ceny jsem zpracoval a v porovnání korigoval koeficienty odlišnosti, zohledňující odlišné atributy oceňovaného a porovnávaných pozemků.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Pardubický, okres Ústí nad Orlicí, obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty
Adresa nemovité věci: Pivovarská 423, 562 01 Ústí nad Orlicí
Počet obyvatel: 13 936

Vlastnické a evidenční údaje

Oceňované pozemky jsou vedené v Katastru nemovitostí na LV č. 10001 pro obec Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Vlastníkem pozemků je Město Ústí nad Orlicí (kopie informace o pozemcích je v příloze).

Pozemky jsou užívány ve funkčním celku s pozemkem parc.č.st. 972, jehož součástí je stavba č.p. 423, vedená v KN jako rodinný dům.

Vlastníky jsou v podílovém spoluvlastnictví:

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
NČ: Ja	1/2
N: J	1/4
V: M	1/4

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci Ústí nad Orlicí, jeho k.ú. a části města Hylváty.

Pozemky jsou v ulici Pivovarská u rodinného domu č.p. 432.

Mají charakter zahrady užívané s uvedeným rodinným domem jiného vlastníka

Předané a opatřené podklady byly podkladem pro provedení požadovaného ocenění.

Místopis

Oceňované pozemky jsou v Pardubickém kraji, obci a okrese Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Město Ústí nad Orlicí je centrem regionu a k datu 31.12.2003 bylo sídlem okresního úřadu.

Oceňované pozemky jsou v jeho části Hylváty, ulici Pivovarská.

Lokalita ulice Pivovarská je stavebně odloučenou částí města od jeho středu vzdálená cca 1,57 km jihovýchodně.

Celkový popis nemovité věci

Pozemky jsou od uvedené ulice oddělené oplocením. Jsou převážně rovinné k datu ocenění užívané jako zahrada.

Součástí pozemků jsou trvalé porosty okrasných keřů a drobného ovoce. Do části pozemku parc.č. 1432 zasahuje stavba zapuštěného betonového bazénu.

V místě je možnost napojení na rozvody všech sítí technické infrastruktury.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v současně zastavěném území v ploše *SM - Plochy smíšené obytné městské*.

Zároveň jsou v ploše záplavového území Q100 řeky *Třebovky*.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Analýza trhu:

Ústí nad Orlicí je významným sídlem Pardubického kraje, je zde několik subjektů průmyslové výroby, úplná občanská vybavenost, úřady plní funkci sídla okresu, banky, obchody, služby a úplná technická infrastruktura.

Dopravně je napojeno na silnici č. I/14 a I. železniční koridor.

Oceňované pozemky jsou ve stavebně odložené části města - Hylváty.

Trh s nemovitostmi je zde funkční, realizují se prodeje mezi fyzickými a právníckými osobami v místě, nepůsobí zde poptávka cizích investorů.

Vyhodnocení zjištěných realizovaných prodejů:

V Ústí nad Orlicí jsou obchodovány pozemky převážně za účelem ucelení vlastnické držby a nové výstavby v rámci celého města.

Skutečně dosažené porovnatelné ceny lze spolehlivě určit pouze u těch kupních smluv, kde jsou prodávány pouze samotné pozemky bez staveb, nebo jiných součástí a příslušenství.

Těchto dat je pouze omezené množství.

Vyhledáním ve veřejné databázi KN jsem našel v období let 2021 a 2022 celkem cca 12 případů, kdy byly na území města prodávány samotné pozemky.

Z těchto jsem pro porovnání vybral 4 případy, kdy byly prodávány pozemky srovnatelné s pozemky, který je předmětem ocenění.

Ve sbírce listin Katastrální úřadu jsem potom dálkovým přístupem opatřilů kopie kupních smluv.

Pro vlastní cenové porovnání jsem tedy měl k dispozici údaje o skutečně realizovaných kupních cenách pozemků, které jsou srovnatelné s předmětem ocenění.

Kopie kupních smluv jsou v archivu znalce.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky v k.ú. Hylváty

Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Popis pozemků je uvedený výše.

Oceňuji metodou cenového porovnání.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pivovarská ul. - 02/2021, p.č.: 1283/35	
Lokalita:	k.ú. Hylváty, ulice Pivovarská	
Popis:	Pozemek ve funkčním celku k rodinnému domu č.p. 216 v ulici Pivovarská: - pozemek je autonomně nevyužitelný - rovinný bez překážek - v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury - příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci - klidná lokalita - podle územního plánu SM - smíšené obytné městské území	
Koeficienty:		
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 02/2021		1,12
velikost pozemku - obdobná		1,00
poloha pozemku - obdobná		1,00
dopravní dostupnost - obdobná		1,00
možnost zastavění poz. - obdobná		1,00
intenzita využití poz. - obdobná		1,00
vybavenost pozemku - obdobná		1,00
úvaha zpracovatele ocenění - záplavové území Q100		0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
8 996	26	346,00	1,06	366,76

Název: Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty, Pod Horou, p.č.: 2485/15 a 2503/3				
Lokalita: k.ú. Hylváty, ulice Pod Horou				
Popis: Pozemky v zastavěném území v ulici Pod Horou:				
- pozemky jsou autonomně nevyužitelné				
- rovinné bez překážek				
- v místě jsou dostupné všechny sítě technické infrastruktury				
- příjezd po asfaltobetonem zpevněné komunikaci				
- klidná lokalita				
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 04/2022				1,07
velikost pozemku - oceňovaný větší				0,98
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - obdobná				1,00
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - záplavové území Q100				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
87 810	277	317,00	1,00	317,00

Název: Ústí nad Orlicí, k.ú. Kerhartice, Sokolská, p.č.: 93/23				
Lokalita: k.ú. Kerhartice, ulice Sokolská				
Popis: Pozemek v zastavěném území v ulici Sokolská:				
- pozemek autonomně nevyužitelný				
- rovinný				
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury				
- příjezd po zpevněné komunikaci				
- klidná lokalita				
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 07/2022				1,05
velikost pozemku - obdobná				1,00
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - obdobná				1,00
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - záplavové území Q100				0,95

Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
32 770	99	331,01	1,00	331,01

Název: Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty - pozemek 09/2021, p.č.: 345/14, 345/15				
Popis: Pozemky v zastavěném území v části města Hylváty:				
- pozemky autonomně nevyužitelné				
- rovinný na části zpevnění - komunikace				
- v místě jsou částečně dostupné sítě technické infrastruktury (není plyn, kanalizace)				
- příjezd po zpevněné komunikaci				
- klidná lokalita				
- podle územního plánu BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny - kupní smlouva - transakce 09/2021				1,10
velikost pozemku - obdobná				1,00
poloha pozemku - obdobná				1,00
dopravní dostupnost - obdobná				1,00
možnost zastavění poz. - obdobná				1,00
intenzita využití poz. - obdobná				1,00
vybavenost pozemku - obdobná				1,00
úvaha zpracovatele ocenění - záplavové území Q100				0,95
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
26 000	52	500,00	1,05	525,00

Minimální jednotková porovnávací cena	317,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	384,94 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	525,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkovou cenu určují jako aritmetický průměr z upravených cen porovnávaných pozemků.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	75/6	37	384,94		14 243
zahrada	1432	18	384,94		6 929
Celková výměra pozemků		55	Hodnota pozemků celkem		21 172

4.3. Výsledky analýzy dat

Obvyklá cena pozemků	21 172 Kč
----------------------	-----------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu jsem určil metodou cenového porovnání.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Data o oceňovaném i porovnávaném majetku jsem analyzoval, sumarizoval a statisticky vyhodnotil s ohledem na znění zadané odborné otázky. Metodou cenového porovnání jsem určil obvyklou cenu oceňovaného majetku.

S ohledem na skutečnost, že bylo možné zajistit dostatečně velký a reprezentativní vzorek dat o skutečně realizovaných prodejkch srovnatelného majetku v dané lokalitě bylo možné určit jeho průměrnou obvyklou cenu.

5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku jsem akceptoval postup daný § 52, písm. a) až e) vyhlášky číslo 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Určit obvyklou cenu pozemků parc.č. 75/6 a 1432, které jsou vedené na LV č. 10001 v obci Ústí nad Orlicí, k.ú. Hylváty.

Určená obvyklá cena činí:

Výsledná obvyklá cena - celkem: 21 172,00 Kč

Výsledná obvyklá cena po zaokrouhlení dle § 50 21 170,00 Kč

slovy: dvacetjednatísícstosedmdesát Kč

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant pro zpracování ocenění nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně podle objednávky č. 7/2023-MPO/jk. Znalečné účtuji dokladem č. 17/2023.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 23. října 1998 č.j.Spr.1996/98 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Prohlašuji, v souladu s ustanovením § 127a zák. č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu v platném znění, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 016782/2023.

V Dlouhé Třebové 28.4.2023

Ing. Alexandr Mikuláš

